

2 適用除外となる開発行為

以下のいずれかに該当する場合は許可を受ける必要がありません。

(1) 区域ごとに規模に応じて適用除外となる開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号、第 2 項、令第 19 条、条例第 4 条の 2）

- ・都市計画区域
 - 線引き都市計画区域
 - 市街化区域・・・開発区域が 1,000 m²未満の開発行為
 - 市街化調整区域・・・規模による一律の適用除外はなし
 - 非線引き都市計画区域・・・開発区域が 3,000 m²未満の開発行為
(災害レッドゾーンは 1000 m²未満の開発行為※1)
- ・準都市計画区域・・・開発区域の面積が 3,000 m²未満の開発行為
- ・都市計画区域及び準都市計画区域外・・・開発区域が 10,000 m²未満の開発行為

※1 災害レッドゾーン（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域）における法第 29 条第 1 項第 1 号及び令第 19 条により条例で定める許可を要しない開発行為の規模は 1,000 m²未満とする。

(2) 市街化区域以外の区域における農林漁業用施設のための開発行為（法第 29 条第 1 項第 2 号、第 2 項第 1 号）

現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般に止むを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので適用除外とされました。

本号でいう農林漁業とは、日本産業分類のうち、A－農業、B－林業、C－漁業、水産養殖業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとしますが、家庭菜園等生業としておこなうものでないものは該当しません。

ア 適用除外とされる農林漁業用施設（令第 20 条）

- (ア) 第 1 号：農林水産物の生産又は集荷の用に供する建築物で、畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾・集乳施設、農作業舎、魚類畜養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚さばき施設等
- (イ) 第 2 号：農林漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物で、堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農薬・肥料・飼料倉庫、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設等
- (ウ) 第 3 号：家畜診療の用に供する建築物
- (エ) 第 4 号：農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物で、取水散水施設、農業用水管理施設、索道施設等
- (オ) 第 5 号：前号に掲げるもののほか、農林漁業の用に供する建築物で、建築面積（床面積ではない。建築基準法施行令第 2 条に定める建築面積）90 m²以内の建築物

イ 農林漁業を営む者

前記農林漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいい、この場合において、被傭者、従業者は含まれるが、臨時的従業者と認められる者は含まれません。

また、当該区域において、これらの業務に従事する者であることを要するので、当該区域内に山林や農地等を有しても実務にたずさわらないものは該当しないものと判断されます。

(3) 公益施設（法第29条第1項第3号）

公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障のないものの建物の用に供する目的で行う開発行為は、適用除外とされています。

なお、平成18年の法改正（平成19年11月30日施行）で、社会福祉施設、医療施設及び学校については開発許可の対象となりました。

条文の公益施設を表にすると次表のようになります。

法令	号	公益施設	具体例	備考
法 29	3	駅舎その他の鉄道施設	○駅舎、検車場、車庫、信号所、発変電所 △バス施設	鉄道事業法 軌道法
		図書館		図書館法
		公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
		変電所	○電気事業者または配電事業者の設置するもの △企業独自のもの	
令 21	1	道路、一般自動車道、専用自動車道構成建築物	○道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所	道路法 道路運送法
	2	河川構成建築物	○河川管理者の設置する河川管理施設	河川法
	3	公園施設	○休憩所、野球場、運動場、飲食店、売店、音楽堂、便所、更衣室、管理事務所 その他政令で定めるもの	都市公園法
	4	索道事業施設及び無軌条電車施設		鉄道事業法 軌道法
	5	石油パイプライン事業用施設		石油パイプライン事業法
	6	一般乗合旅客自動車運送事業、一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送に限る。）施設、一般自動車ターミナル建築物	○車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場	道路運送法 貨物自動車運送事業法 一般自動車ターミナル法
	7	港湾施設 漁港施設	○荷さばき施設、旅客施設、保管施設	港湾法 漁港法
	8	海岸保全施設		海岸法
	9	公共飛行場機能確保施設、飛行場利用者利便確保施設、公共航空保安施設	○格納庫、整備工場、待合所、切符売り場、送迎デッキ ○食堂	航空法
	10	気象、海象、地象、洪水等観測、通報施設	○測候所 ○地震観測所	
	11	郵便事業施設	○日本郵便株式会社が設置する郵便の業務の用に供する施設である建築物	日本郵便株式会社法
	12	第1種電気通信事業者施設		電気通信事業法

13	基幹放送事業建築物	○基幹放送局	放送法
14	電気又は配電工作物 施設 ガス工作物施設	○発電所、変電、送電、配電所 △事務所、サービスステーション ○ガス発生設備、配送、圧送、整圧	電気事業法 ガス事業法
15	水道事業、水道用水供給事業用水道施設 工業用水道施設 公共下水道、都市下水路施設	○取水、貯水、浄水、導水、送排水施設 ○終末処理場、ポンプ場	水道法 工業用水道事業法 下水道法
16	水害防止組合水防施設	○水防用倉庫	
17	図書館 博物館		図書館法 博物館法
18	公民館	○公民館 △部落設置の準公民館	社会教育法
19	公共職業能力開発施設 職業能力開発総合大学 校	○一般職業能力開発校、障害者職業能力開発校 ○高齢・障害・求職者雇用・能力開発機構ーポリテク カレッジ群馬 △事業内職業訓練校	職業能力開発促進法
20	火葬場		墓地、埋葬等に関する法律
21	と畜場 化製場 死亡獣畜取扱場	○と畜場、化製場	と畜場法 化製場等に関する法律
22	公衆便所、し尿処理施設、 ごみ処理施設	△産業廃棄物処理施設	廃棄物の処理及び清掃に関する法律 浄化槽法
23	市場の用に供する施設		卸売市場法
24	公園事業又は県立自然公園事業建築物		自然公園法
25	住宅地区改良事業の建築物		住宅地区改良法
26	国、地方公共団体等の事務所	国、地方公共団体、市町村参加の一部事務組合、広域連合、市町村設置の地方開発事業団の研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 △公営住宅 △学校 △児童福祉施設、社会福祉施設、更生保護施設 △病院、診療所、助産所 △国の本府省等又は地方支分部局の本局の庁舎、都道府県庁及びその支庁等、市役所、特別区の区役所又は町村役場の庁舎、警視庁又は道府県警察本部の庁舎 △国、地方公共団体等が設置する宿舍（職務上常駐、その勤務先に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものを除く。）	学校教育法 社会福祉法 更生保護事業法 医療法

27	国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構業務施設		国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法
28	国立研究開発法人日本原子力研究開発機構業務施設		国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法
29	独立行政法人水資源機構施設		独立行政法人水資源機構法
30	国立研究開発法人宇宙開発事業団業務施設		国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法
31	国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構業務施設		国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法

(注) 表の△は公益施設には該当しません。

(4) 国等が行う開発行為 (旧法第 29 条第 1 項第 4 号 削除：平成 18 年の法改正 平成 19 年 11 月 30 日施行)

開発行為についての許可権者と同等及びそれ以上の者の行う開発行為として適用除外とされていましたが、平成 18 年の法改正で廃止され、法第 34 条の 2 (開発許可の特例 (96 頁参照)) に整理されました。

(5) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業 (法第 29 条第 1 項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号)

これらの事業により行われる開発行為はそれぞれ法の規定により都市計画上十分配慮がなされているので制限から除外しています。

なお、土地区画整理事業等の完了後行う区画形質の変更は許可の対象となります。

(6) 公有水面埋立事業 (法第 29 条第 9 号)

公有水面埋立法の規定により市長の許可を受けるべきものとされているので適用除外としてます。

(7) 災害時応急措置 (法第 29 条第 10 号)

応急措置として早急に行う必要がある場合止むを得ないものに適応除外としています。

(8) 通常管理行為、軽易な行為 (法第 29 条第 1 項第 11 号)

通常管理行為、軽易な行為で、無秩序な市街化の防止という見地から著しい弊害を生ずるおそれのないものを適用除外としています。

ア 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為 (令第 22 条第 1 号)

長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築又は建設がなされるものであることから、適用除外とされています。

イ 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 (令第 22 条第 2 号)

規模も小さいものであり、それ自体独立の機能を果たすものでなく、その機能は主たる建築物の機能の中に含まれるものであることから、適用除外とされています。ただし、市街化調整区域内においては、法第 43 条により建築行為が制限されており、付属建築物を建築する場合で建築許可が不要となるのは、令第 35 条第 1 項により既存の建築物の敷地内で建築する場合に限られます。

ウ 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為 (令第 22 条第 3 号)

建築基準法による建築主事の確認の手続きも要しないような小規模な行為であることから、適用除外とされています。

エ 法第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第 4 号）

改築とは、従前の建築物又は特定工作物の敷地とほぼ同一の敷地において従前の建築物又は特定工作物とほぼ同一の規模、構造及び用途を有する建築物又は特定工作物の建築又は建設をするものであるので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものではないということから、適用除外とされています。

なお、法第 29 条第 1 項第 2 号又は第 3 号に規定する建築物の改築で用途の変更を伴わないものの用に供する目的で行う開発行為については、適用除外とされています。

オ 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（令第 22 条第 5 号）

カ 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第 35 条において同じ。）が 50 m²以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の 50%以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が 100 m²以内であるもの（令第 22 条第 6 号）

法第 34 条第 1 号に規定する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外としたものであるが、立地については既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとされ、業種についても「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」にかかわらないサービス業等は、本号には該当しません。